

REGULAMENTO DE GESTÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO **IMORENT**

Este regulamento foi atualizado em 01 de janeiro de 2019

A autorização do organismo de investimento coletivo pela CMVM baseia-se em critérios de legalidade não envolvendo por parte desta qualquer garantia quanto à sua suficiência, à veracidade, à objetividade ou atualidade da informação prestada pela entidade responsável pela gestão no regulamento de gestão, nem qualquer juízo sobre a qualidade dos valores que integram o património do organismo de investimento coletivo.

PARTE I REGULAMENTO DE GESTÃO DO OIC

CAPÍTULO I INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O OIC, A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES

1. O OIC

1- O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMORENT (anteriormente designado por IMORENDIMENTO II – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado), adiante também designado por “OIC”, foi constituído nos termos da portaria 327/91 - II Série, de 19 de Setembro de 1991, é um fundo imobiliário fechado, por subscrição particular, obedecendo ao disposto no n.º 1 do artigo 214º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (adiante designado RGOIC), aprovado pela Lei 16/2015, de 24 de Fevereiro.

2- O OIC teve início de atividade em 19 de Setembro de 1991, por prazo indeterminado, com 2.396.000 unidades de participação, com o valor de 1.000\$00.

3- O OIC passou a ter prazo determinado, após autorização da CMVM, com a duração de dez anos, a contar de 30 de junho de 2002, prorrogável por períodos sucessivos de cinco anos por deliberação em Assembleia de Participantes.

4- Os participantes, reunidos em Assembleia de Participantes, com a antecedência mínima de 6 (seis) meses em relação ao termo da duração do OIC e desde que obtida a autorização da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), podem deliberar, por maioria de dois terços dos votos correspondentes às unidades de participação em circulação, a prorrogação do prazo do OIC, a sua transformação em OIC de duração indeterminada ou a sua transformação em OIC aberto.

5- Posteriormente, mediante autorização prévia da CMVM, o capital do OIC poderá ainda ser aumentado ou reduzido, por uma ou mais vezes, devendo a Entidade Gestora convocar uma Assembleia de Participantes para deliberar sobre os respectivos montantes e prazos de realização.

6- Em 7 de outubro de 2005, foi autorizado pela CMVM, o aumento de capital do OIC que ocorreu em 11 de outubro de 2005, no montante de 1.500.001,23 € (um milhão e quinhentos mil e um euros e vinte e três cêntimos), ficando o capital do OIC com o seu valor representado por 2.659.232 (dois milhões, seiscentos e cinquenta e nove mil duzentos e trinta e dois) unidades de participação.

7- Em 27 de julho de 2006, foi autorizado pela CMVM, o aumento de capital do OIC que ocorreu em 3 de agosto de 2006, no montante 2.500.000 € (dois milhões e quinhentos mil euros), ficando o capital do OIC com o seu valor representado por 3.095.570 (três milhões noventa e cinco mil e quinhentos e setenta) unidades de participação.

8- O OIC é um conjunto de valores pertencentes a uma pluralidade de pessoas singulares e coletivas e constitui um património autónomo pelo que não responde pelas dívidas dos participantes ou da Entidade Gestora.

9- Em 22 de Março de 2001, a CMVM autorizou a alteração da denominação inicial de Fundo Fechado de Investimento Imobiliário - TOTTA FIMO I para

IMORENDIMENTO II – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado e a substituição da Entidade Gestora para a IMORENDIMENTO, Sociedade Gestora de fundos de Investimento Imobiliário, S.A

10-Em 22 de Junho de 2002, a CMVM autorizou nova substituição da Entidade Gestora, qualidade que passou a ser assumida pela SELECTA – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A..

11- A 08 de Agosto de 2012, o OIC alterou a sua denominação de IMORENDIMENTO II – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMORENT, com efeitos a partir da referida data.

12-Em Assembleia de Participantes realizada em 20 de Março de 2012, foi deliberada a liquidação do OIC.

13- Em Assembleia de Participantes realizada em 26 de Janeiro de 2018, foi deliberada e aprovada a reversão da liquidação do OIC.

14- Na sequência da deliberação tomada em sede de Assembleia de Participantes de 9 de Maio de 2018, a CMVM autorizou em 13 de Novembro de 2018 a substituição da Entidade Gestora “SELECTA–Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.” pela “Santander Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, SA”, com efeitos a partir de 01 de Janeiro de 2019.

15- A última atualização do regulamento de gestão é de 01 de janeiro de 2019.

16 - O número de participantes do OIC a 01 de Janeiro de 2019 é de 8 participantes.

2. A entidade responsável pela gestão

2.1 Informações sobre a Entidade Gestora

O OIC é administrado pela Santander Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, S.A., com sede na Rua da Mesquita, 6 – 1070-238 Lisboa (“Entidade Gestora”)

A Entidade Gestora é uma sociedade anónima, cujo capital social, inteiramente subscrito e realizado, é de €17.116.510,00, sendo na sua totalidade detido pelo BANCO SANTANDER, S.A., constituída ao abrigo da lei espanhola, com sede em Pasco de Pereda, números 9 a 12, 39003, Santander, Espanha.

A Entidade Gestora constituiu-se, por tempo indeterminado, por escritura pública lavrada no 21º Cartório Notarial de Lisboa no dia 27 de Dezembro de 1989, tendo a sua constituição sido publicada no Diário da República nº 156 – III Série, de 10 de Julho de 1991 e encontra-se registada na CMVM como intermediário financeiro autorizado desde 29 de Julho de 1991

2.2 Obrigações/funções da entidade responsável pela gestão

A administração, gestão e representação do OIC cabem, por conta e em nome dos participantes, à Santander Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, SA.

À Santander Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, SA., na qualidade de Entidade Gestora, compete-lhe, em geral, a prática de

todos os atos e operações necessários ou convenientes à boa administração do OIC, de acordo com os critérios de elevada diligência e competência profissional.

À Santander Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, SA. na sua qualidade de Entidade Gestora, compete gerir o investimento do OIC, praticando os atos e operações necessários à boa concretização da política de investimento, em especial: (i) a gestão do património, incluindo a seleção, aquisição e alienação dos ativos, cumprindo as formalidades necessárias para a sua válida e regular transmissão e o exercício dos direitos relacionados com os mesmos; e (ii) a gestão do risco associado ao investimento, incluindo a sua identificação, avaliação e acompanhamento

No âmbito dos poderes de administração do OIC, cabe ainda à Entidade Gestora:

- a) Prestar os serviços jurídicos e de contabilidade necessários à gestão do OIC, sem prejuízo da legislação específica aplicável a estas atividades;
- b) Esclarecer e analisar as questões e reclamações dos participantes;
- c) Avaliar a carteira e determinar o valor das UP;
- d) Cumprir e controlar a observância das normas aplicáveis, dos documentos constitutivos do OIC e dos contratos celebrados no âmbito da atividade dos mesmos;
- e) Proceder ao registo dos participantes, caso aplicável;
- f) Distribuir rendimentos;
- g) Emitir, resgatar ou reembolsar as UPs;
- h) Efetuar os procedimentos de liquidação e compensação, incluindo o envio de certificados;
- i) Registrar e conservar os documentos;
- j) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do OIC, nomeadamente o desenvolvimento dos projetos objeto de promoção imobiliária nas suas respetivas fases.

A Santander Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário SA, pode igualmente comercializar as unidades de participação dos OICs sob gestão.

Como responsável pela condução dos negócios do OIC e sua legal representante, compete à Entidade Gestora comprar, vender, construir, arrendar, trocar e em geral transacionar bens imóveis, bem como adquirir, alienar, subscrever, trocar ou receber valores mobiliários que, nos termos da lei e do presente regulamento possam integrar o património do OIC, outorgando os respetivos contratos, escrituras públicas e contratos-promessa de compra e venda, e praticando todos os atos necessários à sua correta administração.

A Entidade Gestora deve agir no interesse dos participantes, garantido que todos são tratados equitativamente, abstendo-se de colocar os interesses de um grupo de participantes acima dos interesses de qualquer outro grupo de participantes;

A Entidade Gestora deve adotar um elevado grau de diligência na seleção e no acompanhamento contínuo dos investimentos, no interesse dos participantes dos OICs que gere e da integridade do mercado, assegurando-se de que: (i) dispõe de conhecimentos e compreende a natureza e funcionamento dos ativos que integram a carteira do OIC sob gestão; (ii) adota políticas e procedimentos escritos em relação aos deveres de diligência a que está sujeita; (iii) aplica mecanismos eficazes de forma a

assegurar que as decisões de investimento em nome do OIC são realizadas em conformidade com os seus objetivos, política de investimento e limites de risco.

A Entidade Gestora responde perante os participantes pelo incumprimento ou cumprimento defeituoso dos deveres legais e regulamentares aplicáveis e das obrigações decorrentes dos documentos constitutivos dos organismos de investimento coletivo;

A Entidade Gestora indemniza os participantes, pelos prejuízos causados em consequência de situações a si imputáveis, designadamente: (i) Erros e irregularidades na avaliação ou na imputação de operações à carteira do organismo de investimento coletivo; (ii) Erros e irregularidades no processamento das subscrições e resgates; (iii) Cobrança de quantias indevidas.

3. As entidades subcontratadas

A Entidade Gestora celebrou com a GESBAN Sevicios Administrativos Globales, S.L., através de GESBAN Portugal, Sucursal em Portugal, um contrato de prestação de serviços através do qual, o Fornecedor se obriga a prestar à Entidade Gestora, serviços de contabilidade, serviços de gestão fiscal, serviços administrativos, serviços de apoio às inspeções e auditorias, outros serviços de análise e controlo e serviços de reporte informação.

A Entidade Gestora celebrou com a Ingenieria de Software Bancário, S.L. – Sucursal em Portugal, um contrato de prestação de serviços através do qual, o Fornecedor se obriga a prestar à Entidade Gestora, serviços de caráter informático, que visam o apoio à manutenção dos sistemas aplicativos que integram a plataforma informática da entidade gestora.

A Entidade Gestora celebrou com a Produban Portugal – Sucursal em Portugal, um contrato de prestação de serviços através do qual, o Fornecedor se obriga a prestar à Entidade Gestora, serviços de exploração de aplicações informáticas nomeadamente servidores hardware e software local.

4. O depositário

O depositário dos ativos do OIC é o Banco Santander Totta, SA com sede na Rua do Ouro, 88 – 1100 Lisboa, e encontra-se registado na CMVM como intermediário financeiro desde 29/07/1991.

O depositário, no exercício das suas funções, age de modo independente, atua com honestidade, equidade, profissionalismo, independência e no exclusivo interesse dos participantes, estando sujeito, nomeadamente, aos seguintes deveres:

- a) Cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos do OIC e o contrato celebrado com a entidade responsável pela gestão, designadamente no que se refere à aquisição, alienação, subscrição, resgate, reembolso e à extinção de unidades de participação do organismo de investimento coletivo;

- b) Assumir uma função de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e do regulamento de gestão do OIC de investimento, especialmente no que se refere à política de investimentos e ao cálculo do valor patrimonial das unidades de participação;
- c) Guardar os ativos, com exceção de numerário, do OIC, nos seguintes termos:
 - i. No que respeita a instrumentos financeiros que podem ser recebidos em depósito ou inscritos em registo: (i) O depositário guarda todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros e todos os instrumentos financeiros que possam ser fisicamente entregues ao depositário; (ii) Para este efeito, o depositário deve assegurar que todos os instrumentos financeiros que possam ser registados numa conta de instrumentos financeiros aberta nos seus livros sejam registados nestes livros em contas separadas, nos termos dos n.ºs 5 a 7 do artigo 306.º do Código dos Atores Mobiliários, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 486/99, de 13 de novembro, em nome do organismo de investimento coletivo ou da entidade responsável pela gestão agindo em nome deste, para que possam a todo o tempo ser claramente identificadas como pertencentes ao organismo de investimento coletivo, nos termos da lei aplicável;
 - ii. No que respeita aos demais ativos: a) Verificar que o organismo de investimento coletivo é titular de direitos sobre tais ativos e registar os ativos relativamente aos quais essa titularidade surge comprovada, devendo a verificação ser realizada com base nas informações ou documentos facultados pela entidade responsável pela gestão e, caso estejam disponíveis, com base em comprovativos externos; b) Manter um registo atualizado dos mesmos;
- d) Executar as instruções da entidade responsável pela gestão, salvo se forem contrárias à legislação aplicável e aos documentos constitutivos;
- e) Assegurar que, nas operações relativas aos ativos do organismo de investimento coletivo, a contrapartida seja entregue nos prazos conformes à prática de mercado;
- f) Promover o pagamento aos participantes dos rendimentos das unidades de participação e do valor do respetivo resgate, reembolso ou produto da liquidação;
- g) Elaborar e manter atualizada a relação cronológica de todas as operações realizadas por conta do organismo de investimento coletivo;
- h) Elaborar mensalmente o inventário discriminado dos ativos e dos passivos do organismo de investimento coletivo;
- i) Fiscalizar e garantir perante os participantes o cumprimento da legislação aplicável e dos documentos constitutivos do organismo de investimento coletivo, designadamente no que se refere: *i)* à política de investimentos, nomeadamente no que toca à aplicação de rendimentos; *ii)* à política de distribuição dos rendimentos; *iii)* Ao cálculo do valor, à emissão, ao resgate, reembolso, alienação e extinção de registo das unidades de participação; *iv)* à matéria de conflito de interesses;

- j) Enviar anualmente à CMVM um relatório sobre a fiscalização desenvolvida e informar imediatamente a CMVM de incumprimentos detetados que possam prejudicar os participantes;
- k) Informar imediatamente a entidade responsável pela gestão da alteração dos membros do seu órgão de administração, devendo aquela entidade notificar imediatamente a CMVM sobre a referida alteração.
- l) O depositário deve ainda assegurar o acompanhamento adequado dos fluxos de caixa do OIC, em particular: *a)* da receção de todos os pagamentos efetuados pelos participantes ou em nome destes no momento da subscrição de unidades de participação; *b)* do correto registo de qualquer numerário do organismo de investimento coletivo em contas abertas em nome do organismo de investimento coletivo ou da entidade responsável pela gestão que age em nome deste, num banco central, numa instituição de crédito da União Europeia ou num banco autorizado num país terceiro ou noutra entidade da mesma natureza no mercado relevante onde são exigidas contas em numerário, desde que essa entidade esteja sujeita a regulamentação e supervisão prudenciais eficazes que tenham o mesmo efeito que a legislação da União e sejam efetivamente aplicadas, nos termos dos n.ºs 5 a 7 do artigo 30º do Código dos Valores Mobiliários.

O depositário não poderá subcontratar com terceiros o cumprimento das suas funções, com exceção da função de custódia dos ativos, a qual, contudo, deverá obedecer às regras previstas no Contrato de Depósito celebrado com a Entidade Gestora e na legislação aplicável.

O depositário poderá subcontratar a terceiros as funções de guarda de ativos (Custódia).

Em relação às funções de custódia e nos casos em que o depositário não seja membro de ou não tenha acesso direto e tenha de recorrer a terceiros para ter acesso a um mercado ou sistema de negociação, liquidação ou registo em que tenha de atuar, o Depositário realizará a guarda dos ativos através de uma entidade membro ou com acesso direto que apenas por aquele poderá ser designada. Neste caso, essa entidade intermediária atuará como subcustodiante, por conta do depositário.

A subcontratação pelo depositário da função de custódia de ativos depende do cumprimento das seguintes condições:

- a) As funções não sejam subcontratadas com o intuito de evitar o cumprimento dos requisitos legais;
- b) O depositário demonstre que existem razões objetivas que justificam a subcontratação;
- c) O depositário tenha usado a necessária competência, zelo e diligência na seleção e contratação dos terceiros em quem queira subcontratar as funções de custódia e continue a usar dessa competência, zelo e diligência na revisão periódica e no acompanhamento contínuo das atividades desenvolvidas pelos

subcontratados e dos mecanismos adotados por estes em relação às funções subcontratadas. Para estes efeitos, o Depositário conta com um procedimento documentado de diligência devida no qual estão previstos os critérios legais, regulamentares, contratuais, operacionais e de risco que deverá adotar na seleção, nomeação e avaliação permanente de subcustodiantes, que permitem verificar a todo o momento a adequada proteção e segregação dos ativos em causa em conformidade com as regras legais em vigor. Este procedimento deve ser revisto periodicamente, pelo menos uma vez por ano, e será disponibilizado, mediante pedido, às autoridades competentes;

- d) O depositário deverá assegurar que o subcontratado, no desempenho das suas funções, cumpre a todo o tempo as seguintes condições:
- i. Tenha as estruturas, capacidades operacionais e tecnológicas necessárias e os conhecimentos adequados e proporcionais à natureza e à complexidade dos ativos dos OICs que lhe tenham sido confiados e de forma a executar as tarefas de custódia com um grau satisfatório de proteção e segurança e minimizando o risco de perda ou de diminuição de valor dos instrumentos financeiros ou dos direitos a eles relativos, como consequência de utilização abusiva dos instrumentos financeiros, fraude, má gestão, registo inadequado ou negligência;
 - ii. No que respeita à guarda de instrumentos financeiros, esteja sujeito à regulamentação prudencial, incluindo requisitos mínimos de fundos próprios e supervisão eficazes na jurisdição em causa, e esteja sujeito a auditorias externas periódicas destinadas a assegurar que os instrumentos financeiros continuem na sua posse;
 - iii. Assegurar e verificar que o subcontratado (ou os subcontratados deste em casos de subcontratação em cadeia) tenha segregado os ativos dos fundos clientes do depositário dos seus próprios ativos e dos ativos detidos pelo depositário por sua conta e dos ativos detidos em nome de clientes do depositário que não são fundos, conservando os respetivos registos e contas necessários para esse efeito com a necessária exatidão e, em especial, assegurar a correspondência com os ativos dos clientes do depositário mantidos sob guarda;
 - iv. Tenha analisado os riscos de custódia associados à decisão de confiar os ativos ao subcontratados, devendo notificar imediatamente o OIC ou a Entidade Gestora de quaisquer alterações desses riscos. Essa análise dever ser baseada nas informações fornecidas pelo terceiro e noutros dados e informações, se estiverem disponíveis. Em caso de perturbação do mercado ou quando for identificado um risco, a frequência e o âmbito da análise devem ser aumentados;
 - v. Exerça a sua atividade com honestidade, equidade, profissionalismo, independência e no exclusivo interesse dos participantes;
 - vi. Efetua periodicamente conciliações entre as suas contas e registos internos e as contas e registos dos terceiros em quem tenha subcontratados funções de guarda;
 - vii. Cumpra as demais regras previstas na legislação aplicável em matéria de custódia de ativos.

Compete ao depositário a avaliação e seleção de determinadas entidades que prestam serviços de subcustódia dos ativos nos casos em que tais serviços, não podem ser por si exercidos.

A lista das entidades que atuam como subcustodiantes por conta do Depositário corresponde:

Centrais de Liquidação	Subcustodiantes
Central de Valores Mobiliários (gerida pela INTERBOLSA – Sociedade Gestora de Sistemas de Liquidação e de Sistemas Centralizados de Valores Mobiliários, S.A.)	Allfunds Bank International S.A.
Euroclear Bank S.A.	Citibank NA Milan
Clearstream Banking S.A.	Santander Securities Services S.A.U.
	The Bank of New York Mellon
	Intesa Sanpaolo S. p. A.

A incorporação de novos subcustodiantes, assim como a eliminação dos que fazem da lista, à data, dependerá sempre dos critérios de avaliação, seleção, contratação e/ou reavaliação de subcustodiantes estabelecidos nos procedimentos de diligência devida do Depositário.

A solicitação dos participantes, dirigida à Entidade Gestora nesse sentido, será facultada gratuitamente informação atualizada sobre a identidade e funções do Depositário e lista de subcontratados da função de guarda de ativos.

O depositário pode subscrever UPs do Fundo.

O depositário é responsável, nos termos gerais, perante a entidade responsável pela gestão e os participantes, por qualquer prejuízo sofrido pelos participantes em resultado do incumprimento doloso ou por negligência das suas obrigações.

O depositário é responsável perante os participantes, de forma direta ou indireta, através da entidade responsável pela gestão, consoante a natureza jurídica da relação entre o depositário, a entidade responsável pela gestão e os participantes

O depositário é responsável independentemente de, por acordo da entidade responsável pela gestão e mediante contrato escrito, subcontratar a um terceiro a guarda de parte ou da totalidade dos instrumentos financeiros.

Poderá ser decidida em Assembleia de Participantes, mediante deliberação obtida por acordo de todos os participantes, a substituição do depositário, sendo que esta depende de autorização da CMVM.

Não obstante a indispensável partilha de informação, a Entidade Gestora e o depositário, enquanto entidades dotadas de autonomia e independência, dispõem de Códigos de Conduta e políticas internas (normativos internos) que definem o enquadramento e diretrizes de execução para caracterização, identificação e tratamento de situações potencialmente geradoras de conflitos de interesses, executando sistemas de controlo, seguimento, gestão e resolução de Conflitos de Interesses autónomos e próprios.

A Entidade Gestora e o depositário do OIC sob gestão, por imposição legal, são sempre entidades jurídicas distintas.

Estão previstos controlos sobre o pagamento de comissões de corretagem que evidenciam que o corretor principal, que atue como contraparte do OIC não é depositário do mesmo.

A Entidade Gestora, não obstante ter como depositário uma entidade do mesmo grupo, para poder aferir sobre a adequabilidade para exercer as funções de depositário, implementou um processo de *due diligence* sobre o mesmo no âmbito do Contrato De Depósito.

O Depositário é igualmente a única Entidade Registadora das unidades de participação do OIC.

5. Entidades Comercializadoras

As unidades de participação serão subscritas aos balcões da entidade depositária ou nas instalações da Entidade Gestora.

A Entidade Gestora pode recorrer aos serviços de entidades colocadoras, autorizadas pela CMVM e identificadas quando de cada aumento de capital.

Às entidades colocadoras compete em especial:

- a) a recepção e satisfação dos pedidos de subscrição das unidades de participação que lhe sejam apresentados;
- b) assegurar-se de que o subscritor se encontra plenamente esclarecido sobre a subscrição, riscos associados e outros factores determinantes para a realização do investimento;

No exercício da sua actividade as entidades colocadoras/comercializadoras ficam sujeitas às mesmas obrigações que regem tal actividade por parte do Depositário, respondendo solidariamente com a Entidade Gestora, perante os participantes, pelos prejuízos eventualmente causados no exercício de tal actividade.

As entidades comercializadoras estão sujeitas ao dever de disponibilizar ao investidor, nos termos do presente Regime Geral ou de regulamento da CMVM, a informação que para o efeito lhes tenha sido remetida pela entidade responsável pela gestão.

6. Os Peritos Avaliadores de Imóveis

São Peritos Avaliadores as seguintes entidades registadas junto da CMVM:

CPU-Consultores, Avaliação Imobiliária e Certificação Energética, Lda. (PAI/2013/0121)

L2 I – Investimentos Imobiliários, Lda. (PAI/2003/0048)

TKA, Lda. (PAI/2006/0005)

Aguirre Newman Portugal – Consultoria, Lda. (PAI/2006/0004)

Engivalor – Consultoria e Avaliações de Engenharia, Lda. (PAI/2006/0007)

Sotrimo - Global Appraisals, Lda (PAI/2014/0169)

Garen - Avaliações de Activos, Lda (PAI/2007/0019)

DNN- Avaliações e Vistorias Imobiliárias, Lda. (PAI/2005/0008)

Os peritos avaliadores são seleccionados por forma a assegurar uma adequada pluralidade, não podendo ser contratados peritos que se encontrem numa situação de incompatibilidade, tal como definido em Regulamento da CMVM.

Em cada avaliação de um imóvel deve participar um perito avaliador que não tenha avaliado o imóvel na data da avaliação anterior, devendo a entidade gestora disponibilizar ao perito toda a informação e documentação relevante para efeitos de avaliação do imóvel.

7. Auditor do OIC

O Auditor do OIC é a BDO & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., com sede na Avenida da República, n.º 50 - 10.º, 1069-211 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 29, NIPC 501 340 467.

CAPÍTULO II POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO PATRIMÓNIO DO ORGANISMO DE INVESTIMENTO COLETIVO / POLÍTICA DE RENDIMENTOS

1. Política de investimento do OIC

1.1. Política de investimento

O objectivo de investimento do OIC é o de alcançar, numa perspectiva de longo prazo, para além dos rendimentos a distribuir, uma valorização crescente do capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores integrada por um conjunto diversificado de activos, predominantemente imobiliários.

Para a realização eficaz do objectivo que se propõe, a carteira de valores do OIC será constituída em obediência a critérios de segurança, rentabilidade e liquidez, com vista à valorização e defesa dos interesses dos participantes.

A política de investimentos assenta na diversificação dos valores imobiliárias pelos sectores do mercado de serviços, comércio, indústria e lazer, podendo ainda integrar prédios de habitação e terrenos. Sempre que possível serão também diversificadas por diferentes zonas geográficas, que poderão estender-se a países da comunidade europeia.

A política de investimentos privilegia a aquisição de imóveis para arrendamento, desde que, em cada momento, as condições do mercado o permitam, sem prejuízo de poder vir a realizar supletivamente outras aplicações nos termos legais, e passa pela aquisição de imóveis para recuperação e posterior venda, promoção imobiliária que compreende a compra de terrenos, elaboração de projectos, construção de imóveis e sua comercialização, pretendendo aproveitar as potencialidades máximas de valorização a longo prazo dos capitais investidos, bem como em unidades de participação de OIC de Investimento Imobiliário.

1.2. *Benchmark* (parâmetro de referência do mercado imobiliário)

Na gestão do OIC, a Entidade Gestora não utiliza nenhum parâmetro de referência.

1.3. Limites legais ao investimento

O património do OIC será constituído de acordo com as normais legais e regulamentares, por valores imobiliários (imóveis) em pelo menos, dois terços do ativo total do OIC, devendo esta percentagem ser calculada em relação à média dos valores verificados no final de cada um dos últimos seis meses e aplicam-se a partir dos primeiros dois anos de atividade.

Em casos devidamente fundamentados pela Entidade Gestora, a CMVM poderá autorizar que o OIC detenha transitoriamente uma estrutura patrimonial que não respeite o limite constante no paragrafo anterior.

O OIC só pode endividar-se até ao limite de 33% (trinta e três por cento) do seu ativo total.

A composição do património do Fundo, está ainda sujeita às seguintes regras:

- a) O OIC poderá adquirir unidades de participação de outros fundos de investimento imobiliário, até ao limite de 25% do ativo total do OIC, e é tido em conta para efeitos do cumprimento do limite mínimo de detenção de imóveis;
- b) A Entidade Gestora não pode, relativamente ao conjunto de OICs que administre, adquirir mais de 25% das unidades de participação de um fundo de investimento imobiliário.
- c) Só pode investir em imóveis localizados em Estados membros ou em países membros da OCDE, não podendo os investimentos fora da União Europeia representar mais do que 10% do ativo total do OIC.
- d) A carteira de valores do Fundo poderá, ainda, residualmente ser constituída por liquidez, considerando-se como tal, depósitos bancários, suscetíveis de mobilização a todo o momento, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo, e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses e outros valores que a CMVM, por regulamento, defina como podendo integrar o activo de um fundo de investimento imobiliário.

2. Derivados, Reportes e Empréstimos

2.1 Derivados

A Entidade Gestora poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados, exclusivamente para fins de cobertura de risco do património do OIC, e cujo activo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos activos e passivos detidos pelo OIC.

São admissíveis os instrumentos financeiros derivados transacionados em Bolsas ou mercados regulamentados..

A exposição resultante aos activos subjacentes dos instrumentos financeiros derivados não pode ser superior ao valor do património líquido do OIC.

Sempre que sejam utilizados instrumentos financeiros derivados transaccionados no mercado de balcão, o OIC não pode, relativamente a cada contraparte, apresentar uma exposição superior a um terço do seu património, medida nos termos do parágrafo anterior.

Os instrumentos financeiros derivados a utilizar poderão ser negociados em qualquer mercado financeiro da União Europeia ou EUA desde que reconhecidos pelas respectivas autoridades de supervisão.

O OIC pode endividar-se ao limite, definido por lei, ou seja, 33% do seu activo total.

2.2 Swaps de retorno total e OFVM

A Entidade Gestora não está autorizada a utilizar *swaps* de retorno total (“total return *swaps*”) e OFVM - operações de financiamento através de valores mobiliários.

3. Valorização dos ativos

3.1 Momento de referência da valorização

A Entidade Gestora calculará com referência último dia de cada mês, reportando-se às 17 horas, o valor da unidade de participação, de acordo com as normas legalmente estabelecidas e com os critérios financeiros geralmente aceitos, sendo o mesmo divulgado no dia seguinte ao do seu apuramento através do sistema de difusão da CMVM.

3.2 Regras de valorimetria e cálculo do valor da Unidade de Participação

O valor da unidade de participação determina-se dividindo o valor líquido global do OIC pelo número de unidades de participação em circulação.

O valor líquido global do OIC é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legais, o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.

Imóveis

Os imóveis que integram a carteira do OIC serão avaliados em conformidade com as regras definidas pelos RGOIC e Regulamento da CMVM, devendo os imóveis acabados ser valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores nas avaliações efetuadas, salvo regras específicas de valorização para os projetos de construção constantes de Regulamento da CMVM.

Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de vinte por cento, por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação, caso corresponda à média das anteriores.

Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento que passam a integrar o património do OIC e até que ocorra uma avaliação exigível, de acordo com o RGOIC e/ou Regulamento da CMVM.

Os imóveis detidos pelo OIC são avaliados, pelo menos, por peritos independentes, com uma periodicidade mínima de doze meses, previamente à aquisição ou alienação de ativos, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a 6 (seis) meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação; sempre que ocorra uma alteração significativa do seu valor, nomeadamente alterações de qualificação do solo e quando houver aumento e/ou redução de capital do OIC não podendo para o último caso a data de referência da avaliação dos imóveis ser superior a 6 meses relativamente à data da realização do aumento ou da redução; ; previamente à fusão e cisão caso, a última avaliação dos imóveis que integrem o património do OIC tenha sido realizada há mais de 6 (seis) meses relativamente à data de produção de efeitos da operação, e ainda; e previamente à liquidação em espécie, com uma antecedência não superior a 6 (seis) meses, relativamente à data de realização da liquidação.

No que respeita a projetos à construção, a avaliação deve ser realizada por, pelo menos, dois peritos avaliadores, nos seguintes mesmos termos: previamente ao início do projeto, com uma periodicidade mínima de 12 (doze) meses e sempre que ocorram circunstâncias

suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel; em caso de aumento e redução de capital, de cisão, fusão ou liquidação do OIC, com uma antecedência máxima de 3 (três) meses.

Os projetos de reabilitação e as obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo estão sujeitas ao regime aplicável aos projetos de construção.

Outros Activos

1 – Os valores mobiliários serão avaliados ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação, ou na sua falta, tendo por base modelos de avaliação universalmente aceites, ao seu justo valor.

As unidades de participação de outros fundos de investimento que integrem o património do OIC serão avaliadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva Entidade Gestora.

4. Comissões e encargos a suportar pelo OIC

Tabela de custos imputáveis ao OIC Ano – 2017

Encargos	Valor	%VLGF
Comissão de Gestão Fixa	84.836,96€	0,47%
Comissão de Depósito	22.308,31€	0,13%
Taxa de Supervisão	5.562,52,€	0,03%
Custos de Auditoria	8.610,00€	0,05%
Encargos outros OIC	0,00€	0,00%
Outros Custos Correntes	37.831,84€	0,21%
TOTAL	159.149,63€	
TAXA DE ENCARGOS CORRENTES		0,89%

Tabela Atual de custos (2018)

Custos	% ou %da Comissão
Imputáveis diretamente ao participante	
Comissão de Subscrição	0,00%
Comissão de Transferência	0,00%
Comissão de Resgate	0,15%
Imputáveis diretamente ao OIC	
Comissão de Gestão (Taxa Anual Nominal)	
Componente Fixa	0,45%
Componente Variável	0,00%
Comissão de Depósito (Taxa Anual Nominal)	0,125%
Taxa de Supervisão (Mensal)	0,026%
Outros Custos (os custos de transação não são incluídos para efeitos de cálculo da Taxa de Encargos Correntes).	0,00%

4.1 Comissão de gestão

Pelo exercício da sua atividade, a Entidade Gestora cobrará uma comissão de gestão anual nominal fixa de 0,45% (zero vírgula quarenta e cinco por cento), sem prejuízo de sofrer redução nos termos e condições abaixo descritos, calculada mensalmente sobre o valor do ativo total do OIC do último dia do mês e cobrada mensalmente, até ao dia 15 do mês seguinte àquele a que respeita, sempre com um limite mínimo de 4.000,00 € (quatro mil euros mensais). À comissão de gestão acresce imposto do selo à taxa legal aplicável.

A Entidade Gestora reserva-se o direito de, em circunstâncias que considere excepcionais, poder reduzir temporariamente a comissão de gestão, diminuindo assim, ainda que de forma transitória, a receita auferida pela gestão do OIC. São razões consideradas como excepcionais, entre outras, as que resultam de condições de mercado desfavoráveis, como por exemplo, taxas de juro negativas, e que se traduzem num impacto negativo para os participantes. Com estas reduções, a Entidade Gestora opta por, voluntariamente, partilhar os impactos negativos que essas condições desfavoráveis de funcionamento dos mercados impõem aos participantes. A Entidade Gestora disponibiliza, em cada momento, os valores da comissão a praticar, bem como o período em que vigoram as eventuais reduções, no *site*, locais de comercialização, prospeto e IFI.

4.2 Comissão de depósito

Ao banco depositário caberá uma comissão de depósito, a pagar mensalmente pelo Fundo, calculada diariamente sobre o valor do património líquido deste, com base numa taxa anual de 0,125% (taxa nominal), calculada diariamente sobre o valor do património líquido deste OIC, com o objectivo de remunerar a prestação de serviços do depositário. À comissão de depósito acresce imposto do selo à taxa legal aplicável.

4.3 Outros encargos do OIC

Para além de todas as despesas e encargos previstos na lei e no presente Regulamento de Gestão, constituem encargos do OIC todas as despesas relativas ao seu património, designadamente:

- a) As despesas relacionadas com a construção, compra, manutenção, arrendamento e venda de imóveis, nomeadamente:
 - i) Elaboração de projectos, fiscalização de obras, licenças, concursos, seguros, garantias e outros custos inerentes à construção, promoção, mediação e comercialização dos imóveis;
 - ii) Despesas notariais de escrituras e registos devidos pelo OIC;
 - iii) Impostos ou taxas, devidos pelo OIC;
 - iv) Preparos, custas e outras despesas judiciais referentes a processos em que o OIC esteja envolvido, assim como as despesas com honorários de advogados e solicitadores;
 - v) Encargos com a conservação, manutenção, segurança, vigilância, prestações de condomínio e/ou realização de benfeitorias nos bens do OIC;

- vi) Celebração e vigência de contratos de seguro sobre os imóveis;
 - vii) Taxas de esgoto, de lixo ou outras camarárias, telefones, electricidade, água, gás de imóveis propriedades do OIC e indemnizações a arrendatários no âmbito de Responsabilidade Civil pela detenção dos imóveis;
 - viii) Campanhas de publicidade realizadas com o objectivo de promoção dos bens do OIC.
- b) As despesas decorrentes das avaliações de projectos de construção e de imóveis, bem como reavaliações, que por lei sejam obrigatórias;
 - c) As despesas com o auditor do OIC, que por lei sejam obrigatórias;
 - d) Publicações obrigatórias do OIC;
 - e) Todas as despesas de compra e venda de valores por conta do OIC, nomeadamente:
 - i) Despesas de transferências, que não estejam no âmbito da função do depositário;
 - ii) Despesas com conversões cambiais;
 - iii) Despesas com transacções no mercado de capitais;
 - iv) Despesas com transacções no mercado monetário;
 - f) Todas as despesas suportadas com a contratação da gestão comercial dos imóveis do OIC;
 - g) Todas as despesas necessárias à contratação de empréstimos por conta do OIC, bem como todas as despesas com a contratação, junto de qualquer instituição de crédito, de garantias bancárias exigíveis ao OIC no âmbito da sua actividade corrente;
 - h) Outros custos, com conexão relevante com o património dos OIC; e
 - i) Taxa de supervisão devida à CMVM.

2 - Não serão imputáveis ao OIC, as despesas que decorram de intenções de negócios sobre imóveis, não concretizadas.

4.4 Custos com estudos de investimento (research)

Para a gestão do OIC, a Entidade Gestora não recorre a estudos de investimento (*research*).

5. Regras de determinação dos resultados do OIC e sua afetação

Os resultados do OIC são determinados de acordo com as normas regulamentadas no Plano Contabilístico dos OIC de investimento imobiliário, conforme Regulamento da CMVM, implicando a atribuição ao período de todos os proveitos e encargos verificados.

6. Política de rendimentos

O OIC caracteriza-se pela distribuição de rendimentos parcial, a ocorrer numa base semestral, sem prejuízo das necessidades de liquidez inerentes à sua actividade.

As distribuições de rendimento serão feitas até ao fim do mês seguinte relativo ao semestre a que disserem respeito.

Caso o entenda justificado no interesse dos participantes e desde que obtida a sua autorização prévia, a Entidade Gestora poderá proceder ao reinvestimento integral dos resultados de acordo com a política de investimentos definida no Capítulo II.

CAPÍTULO III UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RESGATE OU REEMBOLSO

1. Características gerais das unidades de participação

1.1. Definição

O património do OIC é representado por partes, sem valor nominal, designadas por unidades de participação, as quais conferem direitos idênticos aos participantes.

1.2. Forma de representação e Modalidade

As unidades de participação adotam a forma escritural e são inteiras para efeitos de subscrição e resgate.

As Unidades de Participação do OIC constituem valores mobiliários nominativos, não sendo permitida a subscrição de unidades de participação ao portador.

1.3. Sistema de Registo das Unidades de Participação

O depositário do OIC é o único intermediário financeiro registador, optando a Entidade Gestora pelo registo das Unidades de Participação do OIC de acordo com o previsto no artigo 63.º do Código dos Valores Mobiliários.

2. Valor da unidade de participação

2.1 Valor inicial

Quando da criação do Fundo, as unidade de participação foram emitidas a 1.000\$00 (equivalente a 4,9880 Euros) cada uma.

2.2 Valor para efeitos de subscrição

Para efeitos de subscrição o valor da unidade de participação será o da data de referência correspondendo à divisão do valor líquido global do OIC pelo número de unidades de participação em circulação.

Para obter o preço de emissão, ao valor da unidade de participação acrescentar-se-á, se for o caso, a comissão de emissão.

Deste modo, as ordens de subscrição serão efetuadas a preço desconhecido.

2.3. Valor para efeitos de resgate

O valor da unidade de participação será o da data de referência correspondendo à divisão do valor líquido global do OIC pelo número de unidades de participação em circulação.

Para obter o preço do resgate, ao valor da unidade de participação deduzir-se-á a comissão de resgate.

Deste modo, as ordens de resgate serão efetuadas a preço desconhecido.

2.4. Cotação em Bolsa

Não existe intenção de solicitar a admissão à negociação em mercado regulamentado das unidades de participação que compõem o OIC, a não ser que os participantes reunidos em Assembleia de Participantes deliberem a transformação do prazo do OIC em indeterminado, nos termos referidos no Capítulo IV.

3. Condições de subscrição

3.1. Condições gerais e mínimos de subscrição

A qualidade de participante do OIC adquire-se com a liquidação financeira da subscrição de unidades de participação, feita nas instalações dos comercializadores, através do preenchimento do boletim de subscrição emitido pela Entidade Gestora, assinado pelo interessado ou por seu representante.

O OIC será colocado por subscrição particular sendo 5.000 unidades o número mínimo de unidades de participação a inscrever em cada subscrição.

Para cada aumento de capital, o período de subscrição será fixado.

As unidades de participação serão inscritas aos balcões do Depositário ou no estabelecimento da Sociedade Gestora.

O preço de emissão será o correspondente ao valor da unidade de participação acrescido da respectiva comissão de emissão, se for o caso.

Caso a subscrição de unidades de participação não atinja o montante total do capital inicial ou de aumento, o mesmo considerar-se-á automaticamente reduzido para o montante do capital efectivamente subscrito.

Se a procura exceder o número de unidades de participação disponíveis, proceder-se-á ao rateio das respectivas ordens de subscrição. O rateio será realizado proporcionalmente ao número de unidades de participação requerido com arredondamento por defeito. As unidades de participação sobrantes em resultado do processo de arredondamento serão atribuídas por sorteio a realizar entre todas as ordens sujeitas a rateio.

A qualidade de participante do OIC poderá adquirir-se também pela aquisição de unidades de participação em mercado secundário.

3.2. Comissões de subscrição

Não será cobrada qualquer comissão de subscrição.

3.3. Data da subscrição efetiva

As unidades de participação do OIC são colocadas por subscrição particular nas instalações do depositário e nos balcões da entidade colocadora.

3.4 Condições do primeiro aumento de capital

O aumento de capital em 10.000.000 € (dez milhões de euros), através da emissão de novas unidades de participação, obedecerá às seguintes regras:

O aumento de capital não é reservado no todo ou em parte aos actuais participantes, conforme deliberação em Assembleia de Participantes.

O período de subscrição ocorrerá no dia 10 de Outubro de 2005, sendo a liquidação financeira no dia útil seguinte.

Não sendo totalmente subscrita a emissão, o nº de UP's será fixo e igual ao nº de UP's que for efectivamente subscrito durante o período de subscrição, condicionado a um valor total de aumento de capital subscrito mínimo de 500.000 €.

O preço de emissão das UP's no aumento de capital corresponde ao valor das unidades de participação referido a 30 de Setembro de 2005 divulgado pela Entidade Gestora.

A subscrição poderá ser efectuada junto do Banco Depositário, e nos escritórios da Entidade Gestora.

3.5 Condições do segundo aumento de capital

O aumento de capital em 2.500.000 € (dois milhões e quinhentos mil euros), através da emissão de novas unidades de participação, obedecerá às seguintes regras:

1 - O aumento de capital não é reservado no todo ou em parte aos actuais participantes, conforme deliberação em Assembleia de Participantes.

2 - O período de subscrição ocorrerá no prazo de 30 dias após a comunicação da autorização do aumento de capital por parte da CMVM, sendo a liquidação financeira para todos os subscritores no dia útil seguinte ao período de subscrição; não obstante, no caso do aumento de capital ter sido totalmente subscrito, antes do final do prazo de subscrição, a liquidação financeira ocorrerá no dia útil seguinte àquele em que o capital ficou integralmente subscrito.

Não sendo totalmente subscrita a emissão, o n de UP's será fixo e igual ao n de UP's que for efectivamente subscrito durante o período de subscrição.

O preço de emissão das UP's no aumento de capital corresponde ao último valor das unidades de participação divulgado pela sociedade gestora antes da liquidação financeira do aumento de capital.

A subscrição será efetuada nos escritórios da Entidade Gestora.

4. Condições de resgate

Sendo um OIC fechado, as unidades de participação só serão reembolsáveis aquando da sua liquidação, redução do capital ou prorrogação do prazo e pelo valor correspondente à respectiva quota-parte do valor líquido do mesmo.

Caso seja deliberada, nos termos do Capítulo IV, a prorrogação do prazo de duração do OIC ou a sua transformação em OIC de prazo indeterminado, os participantes que tenham votado contra a referida prorrogação ou transformação têm a possibilidade de efetuar um pedido de reembolso das unidades de participação de que sejam titulares, nos seguintes termos:

- a) O pedido de resgate será apresentado à Entidade Gestora mediante carta registada com aviso de receção no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data de realização da Assembleia de Participantes relevante para o efeito;
- b) O valor das unidades de participação para efeitos de reembolso corresponderá ao valor conhecido e divulgado do último dia do prazo de duração em curso, confirmado por parecer do auditor do OIC;
- c) A Entidade Gestora deverá proceder ao reembolso das unidades de participação no prazo máximo de um ano a contar da data de realização da Assembleia de Participantes relevante para o efeito;
- d) Será cobrada aos participantes uma comissão de resgate de 0,15% (zero vírgula quinze por cento), calculada sobre o valor da unidade de participação. À comissão de resgate acresce imposto do selo à taxa legal aplicável.

CAPÍTULO IV DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS PARTICIPANTES

As unidades de participação conferirão aos seus titulares o direito:

- a) A obter toda a informação sobre o OIC, nomeadamente, a obter o Regulamento de Gestão junto da Entidade Gestora ou do Depositário, antes da subscrição, e a que lhes seja enviado, a seu pedido e sem encargos, o relatório anual da atividade do Fundo que também deve estar disponível na Entidade Gestora e no Depositário;
- b) A subscrever e reembolsar as unidades de participação nos termos da lei e nas condições constantes do Regulamento de Gestão;
- c) A receber, em caso de liquidação do OIC a parte do produto da partilha proporcional ao número de unidades de participação de que sejam titulares;
- d) A receber a sua quota-parte dos rendimentos líquidos distribuídos pelo OIC;
- e) A reunir em Assembleia de Participantes e deliberar, entre outras, sobre as matérias que, nos termos da lei, dependem de deliberação favorável dessa assembleia.

De acordo com a legislação em vigor, os participantes têm o direito a ser ressarcidos dos prejuízos que forem consequência de erros de valorização e divulgação do valor das unidades de participação utilizados em subscrições e reembolsos, sempre que seja apurada uma diferença igual ou superior a 0,5% do valor da unidade de participação, sem prejuízo do direito de indemnização que lhe seja reconhecido nos termos gerais de direito.

A subscrição de unidades de participação por cada um dos participantes, bem como, a sua aquisição em mercado secundário, pressupõe e implica as seguintes obrigações:

- a) aceitação plena e sem reservas dos termos e condições do presente Regulamento de Gestão e reconhecimento à Entidade Gestora de todos os poderes necessários para realizar os actos de administração do OIC;
- b) pagar as comissões fixadas no presente Regulamento.

CAPÍTULO V VICISSITUDES DO OIC

1. Aumentos de capital do OIC

O capital do OIC poderá ainda ser aumentado, por uma ou mais vezes, devendo a Entidade Gestora convocar uma Assembleia de Participantes, para deliberar sobre as condições do aumento, os respetivos montantes e prazos de realização, bem como se a subscrição é reservada aos atuais participantes.

Caso qualquer subscrição de aumento de capital não atinja o montante total fixado do capital, o mesmo considera-se automaticamente reduzido para montante do capital efetivamente subscrito.

A deliberação do aumento deve ser comunicada à CMVM.

2. Reduções de Capital

Salvo casos excecionais devidamente fundamentados pela Entidade Gestora e mediante deliberação favorável da Assembleia de participantes nesses sentidos, a redução do capital apenas se poderá verificar em caso de reembolso das unidades de participação dos participantes que se tenham manifestado contra a prorrogação do OIC.

3. Prazo inicial e Prorrogação

O OIC tem uma duração inicial de 10 (dez) anos, podendo este prazo ser prorrogado por prazos adicionais de 5 (cinco) anos, mediante deliberação em Assembleia de Participantes, nos termos da Lei e do presente Regulamento de Gestão

4. Fusão, Cisão e Transformação

Mediante deliberação favorável da Assembleia de Participantes, o OIC pode ser objeto de Fusão, cisão ou transformação, que deverá ser comunicada à CMVM com uma antecedência de 30 (trinta) dias em relação à produção dos seus efeitos.

Os imóveis do OIC são avaliados previamente à operação de fusão;

A transformação e cisão do OIC regem-se pelas regras definidas em competente Regulamento da CMVM.

5. Dissolução e Liquidação

Os participantes do OIC, reunidos em Assembleia de Participantes, poderão, por maioria de três quartos dos votos correspondentes ao capital, deliberar a liquidação e partilha do OIC, devendo a mesma ser de imediato comunicada à CMVM e publicada no Boletim de Cotações da Euronext Lisboa – Sociedade Gestora de Mercados Regulamentados, S.A. ou divulgada no sistema de difusão da CMVM, contendo a indicação do prazo previsto para a conclusão do processo de liquidação.

Para a liquidação do OIC, aplicar-se-á, com as necessárias adaptações, o disposto no Código das Sociedades Comerciais.

O reembolso das unidades de participação do OIC ocorrerá no prazo máximo de um ano a contar da data de início da liquidação.

A dissolução do OIC será sempre justificada às autoridades competentes e precedida de uma auditoria completa às suas demonstrações financeiras, bem como uma avaliação independente e actualizada do seu património.

Decidida, nos termos anteriores, a liquidação do OIC, a Sociedade realizará o ativo, pagará o passivo e distribuirá aos participantes, por meio do banco Depositário, o produto da liquidação, na proporção das unidades de participação detidas, no prazo de um ano.

Sendo um OIC fechado, as unidades de participação só são reembolsáveis aquando da sua liquidação, redução do capital, transformação ou prorrogação, e pelo valor correspondente à respectiva quota-parte do valor líquido do mesmo. No caso de se verificar a liquidação do OIC ou redução do capital, os participantes são reembolsados do valor das correspondentes unidades de participação, deduzido da comissão de reembolso.

Compete à Entidade Gestora elaborar as correspondentes alterações ao presente regulamento, bem como obter todas as autorizações necessárias junto das autoridades competentes, e particularmente da CMVM para a concretização das alterações pretendidas.

6. A Assembleia de Participantes

Terão o direito a participar na Assembleia de Participantes todos os detentores de unidades de participação do OIC, cabendo a cada participante tantos votos como quantas as unidades de participação que possuir.

Compete à Entidade Gestora, por sua iniciativa ou a requerimento dos participantes que detenham no mínimo 10% das Unidades de Participação em circulação, a convocação da Assembleia de Participantes, mediante o envio de carta registada com aviso de recepção a cada um dos participantes com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias em relação à data da respectiva realização.

A Assembleia de Participantes poderá deliberar desde que estejam presentes ou representados participantes que detenham, pelo menos, quatro quintos das unidades de participação do OIC.

As deliberações serão tomadas quando aprovadas por maioria de dois terços dos votos correspondentes às unidades de participação do OIC presentes na Assembleia.

Depende de deliberação favorável da Assembleia de Participantes:

- a) O aumento das comissões que constituem encargos do OIC;
- b) A modificação substancial da política de investimento do OIC;
- c) A modificação da política de distribuição dos resultados do OIC;
- d) O aumento e redução do capital do OIC;

- e) A prorrogação da duração do OIC ou a sua transformação;
- f) A substituição da Entidade Gestora;
- g) A liquidação do OIC.

Quando a prorrogação ou transformação do OIC não for votada por unanimidade, os participantes que tenham votado contra, têm direito a:

- a) Solicitar o reembolso das unidades de participação;
- b) O reembolso das unidades de participação referidas na alínea anterior será feito no prazo máximo de um ano.

Sendo deliberada a não prorrogação e havendo interesse dos participantes que tenham votado a favor da prorrogação na continuidade do organismo, este pode ser prorrogado verificadas as seguintes condições:

- a) Haja deliberação favorável à prorrogação do organismo apenas com os participantes que votaram a favor da prorrogação;
- b) Haja acordo quanto à aplicação do critério fixado no número seguinte para o valor das unidades de participação ou quanto a outro critério que a assembleia de participantes defina, bem como quanto aos critérios de alienação dos ativos para efeito do pagamento dos resgates, caso não estejam previamente definidos no regulamento de gestão;
- c) Se verifiquem os requisitos mínimos de constituição de organismo de investimento alternativo fechado;

À Assembleia de Participantes aplica-se subsidiariamente o disposto na lei para as assembleias de acionistas das sociedades anónimas.

PARTE II INFORMAÇÃO ADICIONAL EXIGIDA NOS TERMOS DO ARTIGO 158.º E ANEXO II (ESQUEMA A) DO REGIME GERAL

CAPÍTULO I OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A ENTIDADE RESPONSÁVEL PELA GESTÃO E OUTRAS ENTIDADES

1. Outras informações sobre a entidade responsável pela gestão

- a. Os órgãos sociais da Entidade Gestora têm a seguinte composição:

Órgão de Administração

Presidente: Joaquim António Aires Mateus de Calça e Pina
Vogais: José Manuel Neves
Filipe Miguel Biscaia Dantas de Azeredo Perdigão (não executivo independente)

Órgão de Fiscalização

- Conselho Fiscal:

Presidente: Baker Tilly, PG & Associados, SROC, S.A.
Vogais: Rita Sofia Felício Arsénio do Sacramento Areias
Floriano Manuel Moleiro Tocha
Suplente: Paulo Jorge Duarte Gil Galvão André

- Revisor Oficial de Contas:

PricewaterhouseCoopers & Associados, Sociedade de Oficiais de Contas, Lda,

Assembleia-geral

Presidente: António Miguel Leonetti Terra da Motta
Secretário: Raquel João Branquinho Nunes Garcia

Principais funções exercidas pelos membros do órgão de administração fora da Entidade Gestora:

JOAQUIM ANTÓNIO AIRES MATEUS DE CALÇA E PINA

◇ SANTANDER PENSÕES – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A	Presidente do Conselho de Administração
◇ POPULAR GESTÃO DE ATIVOS – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A	Presidente do Conselho de Administração

JOSÉ MANUEL NEVES

◇ SANTANDER PENSÕES – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A	Vogal do Conselho de Administração
◇ POPULAR GESTÃO DE ATIVOS – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A	Vogal do Conselho de Administração

FILIPE MIGUEL BISCAIA DANTAS DE AZEREDO PERDIGÃO

◊ Não Aplicável	Não Aplicável
-----------------	---------------

b. Relações de Grupo

A Entidade Gestora, Santander Asset Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário SA, é detida a 100% pela Santander AM Holding, S.L., a qual por sua vez é detida a 100% pelo Grupo Santander.

A Entidade Gestora, Santander Asset Management – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário SA, o banco depositário e entidade comercializadora Banco Santander Totta, S.A., fazem parte do Grupo Santander.

c. Outros organismos de investimento coletivo geridos pela entidade responsável pela gestão em Anexo 1;

d. Contacto para esclarecimentos sobre quaisquer dúvidas relativas ao OIC

Joaquim António Aires Mateus De Calça E Pina

Rua da Mesquita, n.º 6, 1070-238 Lisboa

Telefone: 213 893 452

2. Consultores de investimento

O OIC e a Entidade Gestora não recorrem à prestação de serviços de consultoria de investimento neste caso.

A entidade gestora dispõe de Comité de Investimento, que aprova as operações referentes às compras, vendas, arrendamentos, construção, trocas e em geral, transações de bens imóveis, bem como sobre a aquisição, alienação, subscrição, troca ou receção de valores mobiliários que, nos termos da lei e do presente regulamento possam integrar o património do OIC.

3. Auditor

BDO & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., com sede na Avenida da República, n.º 50 - 10.º, 1069-211 Lisboa, inscrita na Ordem dos Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 29, NIPC 501 340 467.

A fim de acautelar situações suscetíveis de gerar conflitos de interesses a entidade gestora garantirá a pluralidade e rotatividade dos auditores do OIC.

4. Autoridade de supervisão

O OIC está sujeito à Supervisão da CMVM.

5. Política de remuneração (2018)

De acordo com o normativo aplicável, a Sociedade Gestora estabelece e aplica práticas remuneratórias consentâneas e que promovem uma gestão sólida e eficaz dos riscos e não encorajem a assunção de riscos incompatíveis com os perfis de risco e os documentos constitutivos dos OIC sob gestão, de uma forma e na medida adequada à sua dimensão organização interna e à natureza, âmbito e complexidade das suas atividades.

A Política de Remuneração a aplicar aos membros executivos dos órgãos sociais, os não executivos e os independentes, os responsáveis pelas funções de Gestão de Riscos, Controlo de Cumprimento (*Compliance Officer*) e Auditoria Interna e, ainda, os colaboradores que auferiram uma remuneração total que os integre no mesmo grupo de remuneração das categorias anteriores e cujas atividades profissionais tenham um impacto significativo no perfil de risco dos OIC sob gestão, é proposta pelo Conselho Fiscal e aprovada pela Assembleia Geral. Compete ao órgão de fiscalização a responsabilidade pela fiscalização da implementação dos princípios gerais da Política de Remuneração.

A Entidade Gestora não constituirá Comité de Remunerações, tendo em conta a sua dimensão, o número de colaboradores e a sua organização interna, designadamente a composição dos órgãos de administração e de fiscalização, cujo número de membros é reduzido.

A Política de Remuneração é compatível com a estratégia empresarial e os objetivos, valores e interesses da Entidade Gestora dos OIC/Carteiras e respetivos investidores e inclui medidas destinadas a evitar conflitos de interesses, em conformidade com a Política de Gestão de Conflito de Interesses aplicável na Sociedade.

A Política de Remuneração rege-se pelos princípios infra discriminados e com as orientações estabelecidas nos pontos seguintes:

- a) Simplicidade, clareza, transparência e alinhamento com a cultura da Entidade Gestora, tendo igualmente em conta o Grupo financeiro em que se insere;
- b) Consistência com uma gestão e controlo de risco eficaz para evitar a exposição excessiva ao risco e os conflitos de interesses, por um lado, e procurando a coerência com os objetivos, valores e interesses de longo prazo da Sociedade e seus colaboradores, assim como dos interesses dos seus clientes/investidores/participantes dos OIC sob gestão, por outro;
- c) Competitividade, tendo em consideração as práticas do mercado e a equidade, sendo que a prática remuneratória assenta em critérios uniformes, consistentes, justos e equilibrados;

d) Alinhamento com as melhores práticas e tendências recentes no sector financeiro, a nível nacional e internacional, com o objetivo último de desincentivar a exposição a riscos excessivos e promover a continuidade e sustentabilidade dos desempenhos e resultados positivos, nomeadamente através:

- i) a manutenção de uma componente fixa equilibrada face à componente variável, a qual se encontra indexada à realização de objetivos concretos e quantificáveis;
- ii) a criação de limites máximos para as componentes da remuneração (fixa e variável, quando aplicável), que devem ser equilibradas entre si;
- iii) o diferimento no tempo de uma parcela da remuneração variável, durante um período adequado, fixado em 3 (três) anos, atenta a natureza, dimensão e organização interna da Entidade Gestora, visando precisamente alinhar a estratégia empresarial da Sociedade, os seus valores, objetivos e interesses, com os objetivos dos OIC por si geridos e respetivos participantes;
- iv) o pagamento de parte da remuneração variável em Unidades de Participação ou ações dos OIC sob gestão ou instrumentos financeiros equivalentes;
- v) o pagamento da remuneração variável diferida condicionado à condição de permanência na Sociedade, bem como à inexistência durante o período anterior a cada uma das entregas de circunstâncias que possam dar lugar à aplicação de *malus* e *clawback*, conforme definido na Política de Remuneração;

e) Apuramento da remuneração variável individual considerando a avaliação do desempenho respetivo, com base em critérios de natureza financeira e não financeira, de acordo com as funções e o nível de responsabilidade, assim como dos resultados da Sociedade, também por comparação com outras entidades internacionais do sector;

f) Para os colaboradores que exerçam funções-chave, na aceção do Aviso do Banco de Portugal n.º 5/2008, de 1 de Julho e para além de benefícios de natureza não remuneratória que porventura lhes sejam devidos, a componente variável da respetiva remuneração tem em conta a avaliação do desempenho individual e, concretamente, os objetivos específicos relacionados com as funções que exercem, não estando diretamente dependente do desempenho das áreas de negócio;

g) Sujeição da cessação antecipada de contratos ao regime legal vigente em cada momento;

h) Inexistência de seguros de remuneração ou de outros mecanismos de cobertura de risco tendentes a atenuar os efeitos de alinhamento pelo risco inerentes às modalidades de remuneração adotadas.

Os princípios previstos na Política aplicam-se às remunerações pagas diretamente pela Entidade Gestora, a todos os montantes pagos diretamente pelos próprios OIC sob gestão, incluindo comissões de desempenho e a todas as transferências de Unidades de Participação dos OIC, se aplicável.

As regras previstas na Política de Remuneração aprovada não podem ser afastadas, designadamente através da utilização de qualquer mecanismo de cobertura de risco tendente a atenuar os efeitos de alinhamento pelo risco inerentes às modalidades de

remuneração ou através do pagamento da componente variável da remuneração por intermédio de entidades instrumentais ou outros métodos com efeito equivalente.

A Política de Remuneração descreve o modo e procedimentos pelos quais é calculada a remuneração e benefícios a atribuir aos membros executivos do Conselho de Administração, aos membros não executivos e ao Administrador Independente, aos membros do Conselho Fiscal, aos colaboradores responsáveis pela gestão de riscos, controlo do cumprimento e auditoria interna e ainda aos colaboradores cuja remuneração total os coloque no mesmo escalão de remuneração que as categorias antecedentes e cujas respetivas atividades profissionais tenham um impacto material no perfil de risco dos OIC sob gestão.

A versão integral da Política de Remuneração pode ser consultada na área institucional do *site* do Banco Santander Totta, S.A, Investor Relations - Santander Asset Management - www.santandertotta.pt, juntamente com os documentos de prestação de contas; mediante pedido dirigido à Entidade Gestora nesse sentido ser-lhe-á facultada gratuitamente uma cópia em papel da Política em vigor.

CAPÍTULO II DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÃO

1. Valor da unidade de participação

O valor da unidade de participação é divulgado mensalmente, com referência ao último dia de cada mês, no Sistema de Difusão da CMVM.

Pode ainda ser obtido em todos os locais e através dos meios utilizados para a comercialização do OIC.

2. Consulta da carteira do OIC

Mensalmente a Entidade Gestora, com referência ao último dia do mês imediatamente anterior, divulgará no sistema de difusão da CMVM, a composição discriminada das aplicações do OIC, o respectivo valor líquido global e o número de unidades de participação em circulação.

3. Documentação do OIC

O presente Regulamento de Gestão e os documentos de prestação de contas, encontram-se à disposição dos interessados em todos os locais e meios de comercialização do OIC e serão enviados sem encargos aos participantes que o requeiram.

A Entidade Gestora, nos três meses seguintes ao encerramento das contas anuais do OIC (31 de dezembro), publicará no sistema de difusão da CMVM, um aviso com menção de que os documentos de prestação de contas do OIC, compreendendo o relatório de gestão, as contas e o relatório de auditoria ou parecer do Auditor do OIC, se encontrarão à disposição do público em todos os locais de comercialização e de que os mesmos serão enviados, sem encargos, aos participantes do OIC que o requeiram.

CAPÍTULO III CONTAS DO OIC

As contas anuais do OIC são encerradas com referência a 31 de dezembro e serão disponibilizadas nos três meses seguintes após o referido encerramento.

Os relatórios e contas anuais e semestrais do OIC e respetivos relatórios do auditor, com referência a 31 de dezembro e a 30 de junho, são disponibilizados, no primeiro caso, nos quatro meses seguintes e, no segundo, nos dois meses seguintes à data da sua realização.

CAPÍTULO IV REGIME FISCAL

O regime fiscal do OIC ao tempo da sua aprovação pela CMVM sofreu alterações decorrentes da entrada em vigor, em 1 de Julho de 2015, do novo regime de tributação dos organismos de investimento colectivo, pelo que se expõem os regimes que se sucederão.

Regime fiscal em vigor até 30 de Junho de 2015:

I. Do OIC

IMI e IMT:

Os imóveis integrados no OIC estão sujeitos a Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) às taxas gerais daqueles impostos.

Impostos sobre o rendimento:

Os rendimentos obtidos por OIC de investimento imobiliário, que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional, têm o seguinte regime fiscal:

Tratando-se de rendimentos prediais, que não sejam relativos à habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 25%, que incide sobre os rendimentos líquidos dos encargos de conservação e manutenção efectivamente suportados, devidamente documentados, bem como IMI, considerando-se o imposto eventualmente retido como pagamento por conta.

Tratando-se de mais-valias prediais, que não sejam relativas à habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas, apuradas de acordo com o Código do IRS.

Os outros rendimentos são tributados de acordo com as normas aplicáveis aos OIC mobiliário, nomeadamente:

Tratando-se de rendimentos, que não sejam mais-valias, obtidos em território português, há lugar a tributação autónoma:

- a) por retenção na fonte como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse;
- b) às taxas de retenção na fonte e sobre o montante a ela sujeito, como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse, quando tal retenção na fonte, sendo devida, não for efectuada pela entidade a quem compete;
- c) ou à taxa de 25% sobre o respectivo valor líquido obtido em cada ano, no caso de rendimentos não sujeitos a retenção na fonte.

Os rendimentos, obtidos fora do território português, que não sejam considerados mais-valias, são tributados autonomamente à taxa de 20% tratando-se de rendimentos de títulos de dívida, lucros distribuídos e de rendimentos provenientes de OIC, e à taxa de 25% nos restantes casos, incidente sobre o respectivo valor líquido obtido em cada ano.

Os rendimentos qualificados como mais-valias (que não sejam mais-valias prediais) são tributados autonomamente, nas mesmas condições em que se verificaria se desses rendimentos fossem titulares pessoas singulares residentes em território português, à taxa de imposto de 25% sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias obtidas em cada ano.

Relativamente aos rendimentos obtidos fora do território português a aplicação de crédito de imposto por dupla tributação internacional fica sujeita às regras seguintes:

- a) O crédito de imposto consiste na dedução ao imposto devido sobre esses rendimentos, da menor das seguintes importâncias:

Imposto sobre o rendimento efectivamente pago no estrangeiro em relação aos rendimentos em causa; Imposto, calculado nos termos deste regime, sobre os rendimentos que no país em causa tenham sido tributados.

- b) Quando existir convenção destinada a eliminar a dupla tributação internacional celebrada por Portugal e o país onde os rendimentos são obtidos que não exclua do respectivo âmbito os OIC, a dedução a que se refere a alínea anterior não pode ultrapassar o imposto pago nesse país nos termos previstos pela convenção;

- c) Sempre que sejam obtidos, no mesmo ano, rendimentos provenientes de diferentes países, a dedução deve ser calculada separadamente para cada tipo de rendimentos procedentes do mesmo país;

- d) Os rendimentos que dão direito ao crédito de imposto devem ser considerados, para efeitos de tributação, pelas respectivas importâncias ilíquidas dos impostos sobre o rendimento pagos no estrangeiro.

II. Do Participante

a) Residentes fiscais em Portugal:

Se o investidor for um sujeito passivo de IRS, os rendimentos distribuídos por OIC imobiliários estarão isentos de IRS se esses rendimentos forem obtidos fora do âmbito duma actividade comercial, industrial ou agrícola, na medida em que o próprio OIC já foi tributado.

Igualmente, os ganhos resultantes da diferença entre o valor do reembolso e o valor de subscrição estarão isentos de tributação em IRS.

Assim, os investidores que sejam pessoas singulares estão isentos de tributação pelos rendimentos que daí obtêm, podendo porém, os respectivos titulares, residentes em território português, englobá-los para efeitos desse imposto, caso em que o imposto retido ou devido pelo OIC assume a natureza de imposto por conta e tendo direito a deduzir 50% dos rendimentos previstos no artigo 40º-A do Código do IRS (lucros devidos por sociedades residentes em território português e entidades residentes noutros Estados-Membros da UE que cumpram os requisitos e condições estabelecidas no artigo 2º da Directiva nº 90/435/CEE, de 23 de Julho). A informação sobre o imposto retido ou devido pelo OIC que assume a natureza de pagamento por conta e sobre os rendimentos susceptíveis de serem excluídos de tributação é publicada pela Sociedade Gestora.

Se os rendimentos forem obtidos no âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola, aplica-se o regime das pessoas colectivas (abaixo).

Se o investidor for um sujeito passivo de IRC ou se os rendimentos forem imputáveis a estabelecimento estável em Portugal, os rendimentos não estão sujeitos a retenção na fonte e serão considerados como proveitos ou ganhos, tendo o montante do imposto retido ou devido a natureza de imposto por conta.

Caso o titular dos rendimentos seja uma entidade isenta de IRC que não esteja obrigada à entrega de declaração de rendimentos, existe direito à restituição, pela entidade gestora, do montante de imposto retido ou devido correspondente aos rendimentos das unidades de participação que aquelas entidades tenham subscrito, podendo a entidade gestora deduzir o imposto restituído nas entregas posteriores que tiver que efectuar.

As transmissões gratuitas, como por exemplo as doações ou transmissões por morte do participante, de valores aplicados em OIC imobiliário não são sujeitas a Imposto do Selo.

b) Não-residentes fiscais em Portugal:

Beneficiam de isenção de IRS ou de IRC os rendimentos decorrentes do investimento em OICs de que sejam titulares entidades não residentes no território português e que não sejam imputáveis a estabelecimento estável situado neste território.

Regime fiscal em vigor após 1 de Julho de 2015:

I. Do OIC

IRC:

- (i) Os FII são sujeitos a tributação em sede de IRC, sendo o lucro tributável correspondente ao resultado líquido do exercício, **deduzido dos rendimentos capitais, prediais e mais-valias (mobiliárias e imobiliárias)**, tal como resultam qualificados para efeitos de IRS, **excepto** quando tais rendimentos provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada em portaria governamental. **Não relevam**, também, para a

determinação do lucro tributável, os gastos associados aos rendimentos capitais, prediais e mais-valias que não são computados para efeitos de apuramento do lucro tributável.

- (ii) **Não relevam**, igualmente, para efeitos de determinação do lucro tributável os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam para os FII, bem como os gastos não são considerados como dedutíveis e previstos no Código do IRC.
- (iii) Os **prejuízos fiscais** apurados pelos FII são **reportáveis** por um período máximo de 12 anos, observando-se ainda a limitação da dedução prevista no n.º 2 do artigo 52º do Código do IRC (70% do lucro tributável).
- (iv) Ao **lucro tributável** determinado aplica-se a taxa geral IRC (no ano de 2015 - 21%).
- (v) Os FII estão **isentos de Derrama Municipal e Derrama Estadual**.
- (vi) Os FII **não estão sujeitos a retenção na fonte**, quanto aos rendimentos que auferirem.

Imposto do Selo:

- (i) Os FII estão sujeitos a tributação em Imposto do Selo, incidente sobre o activo líquido global corresponde à média dos valores comunicados à CMVM ou divulgados pelas entidades gestoras no último dia de cada mês do trimestre, com exceção do valor correspondente aos ativos relativos a unidades de participação ou participações sociais detidas em organismos de investimento coletivo abrangidos pelo regime estabelecido no artigo 22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais. A taxa de imposto é de 0,0125%, a liquidar trimestralmente (total anual - 0,05%).

IMI e IMT:

- (i) Os imóveis integrados nos FII fechados de subscrição particular estão sujeitos a Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) às taxas gerais daqueles impostos.

II. Do Participante

1. Residentes fiscais em Portugal:

1.1. Pessoas singulares - IRS:

1.1.1. Investidor sujeito passivo de IRS **fora** do âmbito duma actividade comercial, industrial ou agrícola:

- (i) os rendimentos distribuídos pelos FII (rendimentos de capitais) são sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória de 28%, salvo opção do titular pelo englobamento;
- (ii) os rendimentos decorrentes do resgate de unidades de participação (mais valias) são sujeitos a retenção na fonte à taxa liberatória de 28%, salvo opção do titular pelo englobamento. Existindo menos-valias, os rendimentos são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 28% sobre o saldo líquido positivo

das mais e menos-valias;

- (iii) os rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação (mais valias), são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 28% sobre o saldo líquido positivo das mais e menos-valias;

1.1.2. Investidor sujeito passivo de IRS **no** âmbito duma actividade comercial, industrial ou agrícola:

- (i) os rendimentos distribuídos pelos FII (rendimentos de capitais) são sujeitos a retenção na fonte à taxa de 28% (pagamento de imposto por conta), salvo opção do titular pelo englobamento;
- (ii) os rendimentos decorrentes do resgate de unidades de participação ou da transmissão onerosa de unidades de participação (mais valias), concorrem para o lucro tributável do sujeito passivo, sujeito às taxas marginais de IRS;

1.2. IRC

1.2.1. Investidor sujeito passivo de IRC não isento:

- (i) os rendimentos distribuídos pelos FII (rendimentos de capitais) são sujeitos a retenção na fonte à taxa de 25% (pagamento de imposto por conta);
- (ii) os rendimentos decorrentes do resgate de unidades de participação ou da transmissão onerosa de unidades de participação concorrem para a formação do lucro tributável nos termos do código do IRC;

1.2.2. Investidor sujeito passivo isento de IRC salvo no que se refere a rendimentos de capitais:

- (i) os rendimentos distribuídos pelos FII (rendimentos de capitais) são sujeitos a retenção na fonte à taxa à taxa liberatória de 25%;
- (ii) os rendimentos decorrentes do resgate de unidades de participação ou da transmissão onerosa de unidades de participação estão isentos de IRC;

1.2.3. Investidor sujeito passivo isento de IRC:

- (i) os rendimentos distribuídos pelos FII (rendimentos de capitais) e os decorrentes do resgate de unidades de participação ou da transmissão onerosa de unidades de participação, estão isentos de IRC;

2. Não residentes fiscais em Portugal:

2.1. Pessoas singulares:

2.1.1. Não residente em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria governamental, que não possuam um estabelecimento estável em território português ao qual estes rendimentos sejam imputáveis:

- (i) os rendimentos distribuídos pelos FII (rendimentos de capitais) e os decorrentes do resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte à taxa à taxa liberatória de 10% (qualificados com rendimentos de bens imóveis, incluindo para efeitos da aplicação das Convenções destinadas a evitar a dupla tributação celebradas por Portugal);
- (ii) os rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de

participação são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%;

2.1.2. Residente em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria governamental:

- (i) os rendimentos distribuídos pelos FII e os decorrentes do resgate de unidades de participação, são sujeitos a retenção na fonte à taxa à taxa liberatória de 28%. (qualificados com rendimentos de bens imóveis, incluindo para efeitos da aplicação das Convenções destinadas a evitar a dupla tributação celebradas por Portugal);
- (ii) os rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação (mais valias), são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 28% sobre o saldo líquido positivo das mais e menos-valias

2.2. Pessoas colectivas:

2.2.1. Não residente em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria governamental; e que não sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território português e que não possuam um estabelecimento estável em território português ao qual estes rendimentos sejam imputáveis:

- (i) os rendimentos distribuídos pelos FII (rendimentos de capitais) e os decorrentes do resgate de unidades de participação são sujeitos a retenção na fonte à taxa à taxa liberatória de 10% (qualificados com rendimentos de bens imóveis, incluindo para efeitos da aplicação das Convenções destinadas a evitar a dupla tributação celebradas por Portugal);
- (ii) os rendimentos decorrentes da transmissão onerosa de unidades de participação são sujeitos a tributação autónoma à taxa de 10%;

2.2.2. Residente em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria governamental; ou que sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades ou pessoas singulares residentes em território português:

- (i) os rendimentos distribuídos pelos FII são sujeitos a retenção na fonte à taxa à taxa liberatória de 25%. (qualificados com rendimentos de bens imóveis, incluindo para efeitos da aplicação das Convenções destinadas a evitar a dupla tributação celebradas por Portugal);
- (ii) os rendimentos decorrentes do resgate de unidades de participação e da transmissão onerosa de unidades de participação são tributados à taxa de 25%;

Regime transitório:

Para efeitos do apuramento do lucro tributável dos períodos de tributação que se iniciem em ou após 1 de Julho de 2015, deve considerar-se o seguinte:

- a) As mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de imóveis adquiridos até 30 de Junho de 2015, são tributadas, nos termos do regime em vigor até àquela data, na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até àquela data, sendo a parte remanescente tributada nos termos do

regime em vigor após 1 de Julho de 2015, devendo o respectivo imposto ser entregue através da declaração de rendimentos a que se refere o artigo 120.º do Código do IRC correspondente ao período de tributação em que aqueles ativos sejam alienados;

- b) As mais-valias e menos-valias relativas aos elementos patrimoniais não abrangidos pela alínea anterior, adquiridos na vigência da redacção do artigo 22.º do EBF em vigor até à data de início da produção de efeitos da alteração introduzida pelo decreto-lei 7/2015, de 13 de Janeiro, são apuradas e tributadas nos termos da anterior redacção, considerando-se como valor de realização o seu valor de mercado naquela data, devendo o respectivo imposto ser entregue através da declaração de rendimentos a que se refere o artigo 120.º do Código do IRC correspondente ao período de tributação em que aqueles activos sejam resgatados, reembolsados, amortizados, liquidados ou transmitidos, sendo a diferença entre o valor da contraprestação obtida e aquele valor de mercado tributada nos termos da redacção do artigo 22.º do EBF dada pelo decreto-lei 7/2015;
- c) Verificando-se, após 1 de Julho de 2015, a aquisição, a subscrição e, bem assim, outras operações relativas a valores mobiliários e outros instrumentos financeiros abrangidos pela alínea b) antecedente, consideram-se reembolsados, amortizados, liquidados ou transmitidos, em primeiro lugar, os valores mobiliários e outros instrumentos financeiros detidos à data de 1 de Julho de 2015;
- d) A tributação dos rendimentos das unidades de participação ou das acções auferidos pelos participantes ou accionistas dos organismos de investimento colectivo, nos termos do novo artigo 22.º-A do EBF, na redacção dada pelo decreto-lei 7/2015, incide apenas sobre a parte dos rendimentos gerados a partir de 1 de Julho de 2015, considerando-se, para efeitos de determinação de mais-valias ou menos-valias resultantes da transmissão onerosa das unidades de participação ou das participações sociais, como valor de aquisição o valor de mercado à data de 1 de Julho de 2015 ou, se superior, o valor de aquisição das mesmas;
- e) Para efeitos do disposto na alínea anterior, consideram-se distribuídos ou resgatados aos participantes, em primeiro lugar e até à sua concorrência, os rendimentos gerados até à data de início da produção de efeitos da redacção dada pelo presente decreto-lei e que, até essa data, não tenham sido distribuídos ou resgatados, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos números 2 a 5, 7, 10 e 14 do artigo 22.º do EBF, na redacção anterior à alteração introduzida pelo decreto-lei 7/2015.

Nota: A descrição esquemática do regime fiscal do OIC e dos seus Participantes apresentada destina-se a fins informativos, não constituindo a garantia da sua correcção ou actualidade, nem dispensa a consulta da legislação em vigor sobre a matéria, ou contém a garantia de que o regime descrito se mantenha inalterado.

ANEXO 1

OICs sob gestão da sociedade gestora a 31 de Dezembro de 2017

Denominação	Tipo	Política de investimento	VLGF em euros	n.º de Participantes
Santander MultiTesouraria Classe A	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	Investe essencialmente em obrigações de taxa variável denominadas em euros e em depósitos bancários de elevada liquidez.	148 354 972	41 774
Santander MultiTesouraria Classe C	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	Investe essencialmente em obrigações de taxa variável denominadas em euros e em depósitos bancários de elevada liquidez.	20 016 553	391
Santander MultiCrédito Classe A	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Obrigações	Investe essencialmente em obrigações de dívida privada de taxa variável denominadas em Euros.	198 633 071	30 535
Santander MultiCrédito Classe C	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Obrigações	Investe essencialmente em obrigações de dívida privada de taxa variável denominadas em Euros.	14 328 643	1
Santander MultiTaxa Fixa	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Obrigações	Investe essencialmente em obrigações de dívida pública de taxa fixa de médio e longo prazo emitidas na zona Euro.	43 713 618	4 253
Santander Poupança Prudente FPR	Fundo de Investimento Alternativo Aberto de Poupança Reforma	A carteira será constituída essencialmente por instrumentos representativos de dívida pública e privada.	189 948 689	70 287
Santander Poupança Valorização FPR	Fundo de Investimento Alternativo Aberto de Poupança Reforma	A carteira será constituída essencialmente por instrumentos representativos de dívida pública e privada. No máximo cerca de 30% do organismo de investimento coletivo pode ser aplicado em ações.	58 571 282	14 196
Santander Sustentável	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	Investimento focado em Obrigações e Ações do mercado europeu, com uma exposição à classe acionista entre 0% e 25% e restrito a empresas que cumprem os critérios ASG	9 280 657	358
Santander	Fundo de	Investimento focado em	16 997 538	684

Rendimento	Investimento Mobiliário Aberto	organismos de investimento coletivo de terceiros numa carteira de ativos diversificada para um horizonte de investimento de médio/longo prazo. A exposição à classe acionista situar-se-á entre 25% e 60%.		
Santander Carteira Alternativa	Fundo de Investimento Alternativo Mobiliário Aberto	Investe em Hedge Funds e Fundos de Hedge Funds que seguem diferentes estratégias.	1 382 478	17
Santander Ações Portugal Classe A	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Ações	Investimento em ações de empresas portuguesas expressas em Euro e admitidas à cotação na Bolsa de Valores de Lisboa.	61 197 841	6 428
Santander Ações Portugal Classe C	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Ações	Investimento em ações de empresas portuguesas expressas em Euro e admitidas à cotação na Bolsa de Valores de Lisboa.	11 715 147	350
Santander PPA	Fundo de Investimento Aberto de Ações	Investimento em ações de empresas portuguesas expressas em Euro e admitidas à cotação na Bolsa de Valores de Lisboa.	1 205 539	248
Santander Ações Europa Classe A	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Ações	Vocacionado para o investimento em ações de empresas europeias que deverão estar cotadas em Mercados de Cotações oficiais de um qualquer Estado-membro da EU, Suíça e Noruega.	52 596 785	3 733
Santander Ações Europa Classe C	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Ações	Vocacionado para o investimento em ações de empresas europeias que deverão estar cotadas em Mercados de Cotações oficiais de um qualquer Estado-membro da EU, Suíça e Noruega.	32 852 470	347
Santander Ações América Classe A	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto de Ações	Investe essencialmente em ações de empresas cotadas em bolsas de valores e mercados regulamentados dos EUA. Tendencialmente corre risco cambial.	44 247 311	2 920
Santander Ações América	Fundo de Investimento	Investe essencialmente em ações de empresas cotadas	7 299 805	344

Classe C	Mobiliário Aberto de Ações	em bolsas de valores e mercados regulamentados dos EUA. Tendencialmente corre risco cambial.		
Santander Select Defensivo Classe A	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	Investimento focado em organismos de investimento coletivo de terceiros numa carteira de ativos diversificada para um horizonte de investimento de médio/longo prazo. A exposição à classe acionista situar-se-á entre 0% e 20%.	27 604 145	4 371
Santander Select Defensivo Classe B	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	Investimento focado em organismos de investimento coletivo de terceiros numa carteira de ativos diversificada para um horizonte de investimento de médio/longo prazo. A exposição à classe acionista situar-se-á entre 0% e 20%.	223 200 266	11 989
Santander Select Moderado Classe A	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	Investimento focado em organismos de investimento coletivo de terceiros numa carteira de ativos diversificada para um horizonte de investimento de médio/longo prazo. A exposição à classe acionista situar-se-á entre 20% e 40%.	97 875 733	13 497
Santander Select Moderado Classe B	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	Investimento focado em organismos de investimento coletivo de terceiros numa carteira de ativos diversificada para um horizonte de investimento de médio/longo prazo. A exposição à classe acionista situar-se-á entre 20% e 40%.	243 214 276	11 086
Santander Select Dinâmico Classe A	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	Investimento focado em organismos de investimento coletivo de terceiros numa carteira de ativos diversificada para um horizonte de investimento de médio/longo prazo. A exposição à classe	6 754 914	1 237

		acionista situar-se-á entre 50% e 70%.		
Santander Select Dinâmico Classe B	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	Investimento focado em organismos de investimento coletivo de terceiros numa carteira de ativos diversificada para um horizonte de investimento de médio/longo prazo. A exposição à classe acionista situar-se-á entre 50% e 70%.	83 175 546	4 271
Santander Private Defensivo	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	Investimento focado em organismos de investimento coletivo de terceiros numa carteira de ativos diversificada para um horizonte de investimento de médio/longo prazo. A exposição à classe acionista situar-se-á entre 0% e 20%.	64 854 001	387
Santander Private Moderado	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	Investimento focado em organismos de investimento coletivo de terceiros numa carteira de ativos diversificada para um horizonte de investimento de médio/longo prazo. A exposição à classe acionista situar-se-á entre 20% e 40%.	170 184 059	1 031
Santander Private Dinâmico	Fundo de Investimento Mobiliário Aberto	Investimento focado em organismos de investimento coletivo de terceiros numa carteira de ativos diversificada para um horizonte de investimento de médio/longo prazo. A exposição à classe acionista situar-se-á entre 50% e 70%.	17 642 134	192
Santander NovImovest	Fundo Imobiliário Aberto de Acumulação	Aquisição de Imóveis preferencialmente destinados a comércio ou serviços, tendo por finalidade principal o arrendamento dos mesmos.	344 366 033	3 205
LusImovest	Fundo Imobiliário Fechado de Acumulação	Aquisição de Imóveis preferencialmente para desenvolvimento de projetos de construção e,	100 304 379	23

		ainda, para arrendamento, em especial quando destinados a comércio ou serviços.		
ImoRecuperação	Fundo Imobiliário Fechado de Acumulação	Privilegia a aquisição, gestão e revenda de imóveis em situações judiciais ou pré-judiciais de processo executivo, dação em pagamento ou outras situações semelhantes.	4 807 979	1